

Ahrensböök / Gnissau

## Nueva casa adosada con amplio terreno: conexión perfecta con el mar Báltico.

Número de propiedad: 25276005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 359.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 108 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 626 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25276005                           |
| Superficie habitable | ca. 108 m²                         |
| Habitaciones         | 3                                  |
| Dormitorios          | 2                                  |
| Baños                | 2                                  |
| Año de construcción  | 2025                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 359.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | a estrenar                                                                |
| Características        | Terraza, WC para invitados                                                |

Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

## Datos energéticos

Fuente de energía

Bomba de calor aire-  
agua

Certificado  
energético

Legally not required

Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

## La propiedad





Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

## La propiedad



Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

## La propiedad



Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

## La propiedad





Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## La propiedad



Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

## La propiedad



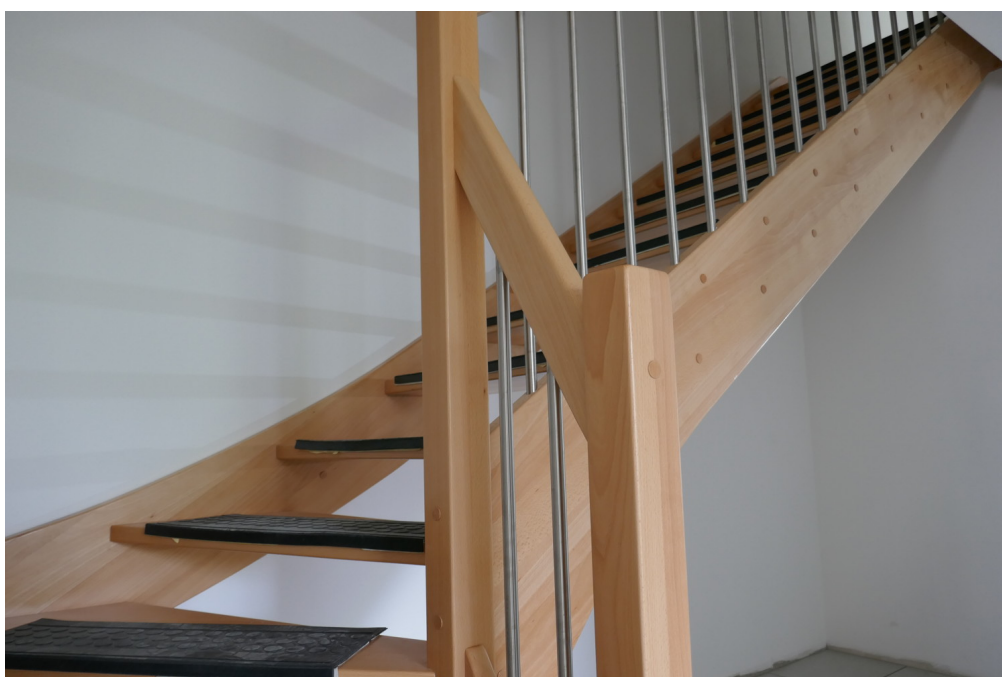
Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

## La propiedad



Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

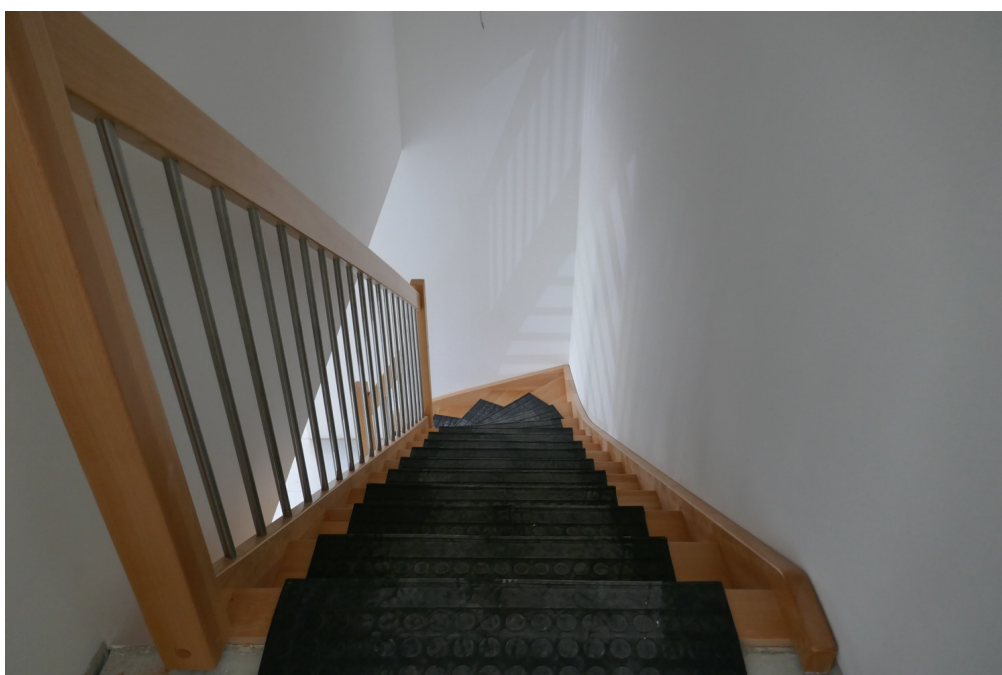
## La propiedad





Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

## La propiedad



Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

## La propiedad

**WIR SIND  
FÜR SIE DA**

**WIR BIETEN IHNEN:**

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungszertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Einen kostenlosen Fördermittelcheck
- Persönliche Beratung vor Ort oder auf Wunsch auch digital

**VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN**





**Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.**

**IHR ANSPRECHPARTNER:**  
**FLORIAN LINGNAU**  
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),  
Immobilienmanagement (IHK)

M.: +49 (0)1525 - 2428182  
florian.lingnau@vp-finance.de

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

## La propiedad



Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

## La propiedad





Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

## La propiedad



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

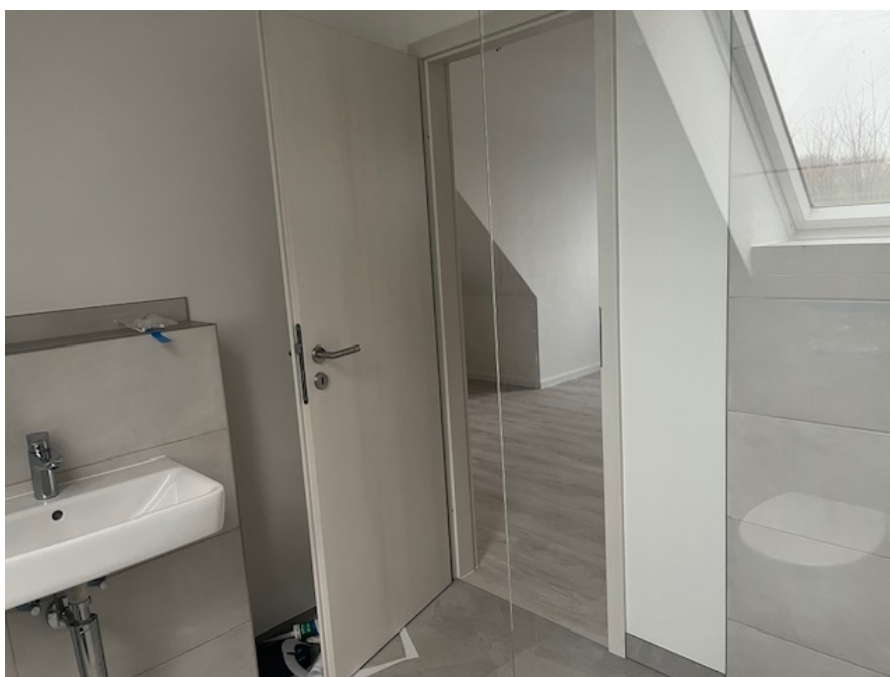
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

## La propiedad



Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

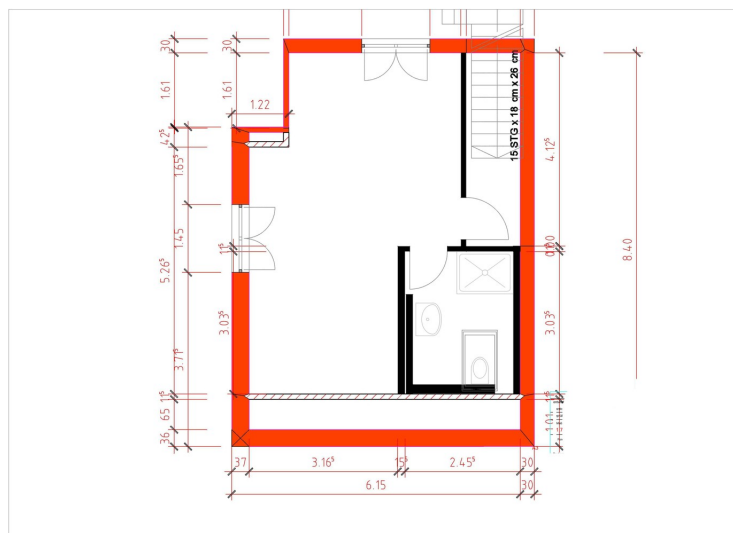
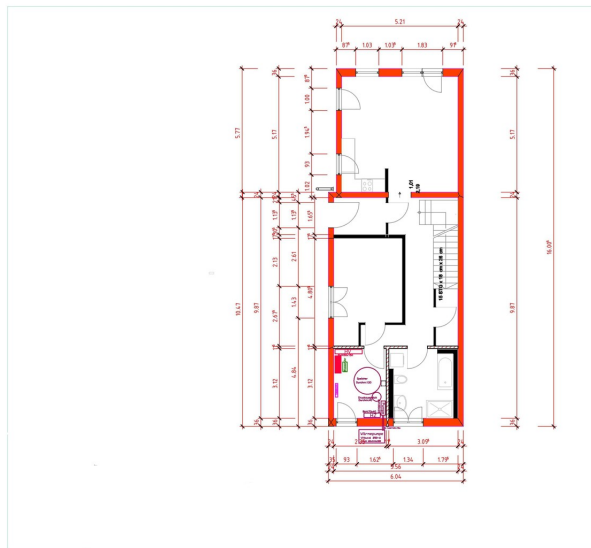
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 04551 - 90 82 28 8

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböök / Gnissau

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## Una primera impresión

En una atractiva ubicación en Gnissau, distrito de Ahrensbök, se construye esta casa adosada de alta calidad con un moderno estilo de construcción de uso mixto. Se prevé su entrada en diciembre de 2025. Disfrute de la ventaja de ser el primer inquilino de esta propiedad, ubicada en una parcela legalmente subdividida de aproximadamente 626 m². La superficie habitable de aproximadamente 108 m² se distribuye entre la planta baja y el piso. El amplio salón-comedor con cocina americana (no incluida en el precio de compra) da a la terraza y al jardín trasero de la propiedad. Dos dormitorios, dos baños modernos y una distribución impecable hacen de la casa la opción ideal para parejas o familias pequeñas. Sus características satisfacen todas las necesidades: bomba de calor aerotérmica, suelo radiante en todas las estancias, ventanas de triple acristalamiento, puertas interiores claras, suelo de vinilo claro y azulejos claros y atemporales en los baños y el pasillo (planta baja). Todas las paredes estarán revestidas con papel pintado vinílico y pintadas de blanco. Podrá mudarse de inmediato sin tener que pintar. Los sanitarios de la marca de calidad "Ideal Standard" ofrecen una funcionalidad atemporal. La terraza y el camino de entrada estarán pavimentados, todas las conexiones de servicios públicos ya están instaladas y hay una línea de telecomunicaciones disponible; el internet de fibra óptica está conectado a la carretera principal. El jardín puede diseñarse individualmente como un oasis verde. La ubicación es ideal: cerca del mar Báltico, en el corazón del triángulo paisajístico entre Bad Segeberg, Ahrensbök, Eutin y Lübeck. También cuenta con excelente acceso a la carretera principal y a la autopista. Una casa para sentirse como en casa: moderna, en contacto con la naturaleza y con un sinfín de posibilidades de diseño.

Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

## Detalles de los servicios

Hinweis:

- Der Wohnbereich und das Master-Schlafzimmer liegen zum Gartenbereich - ruhiges Wohnen und Schlafen.
- Straßenseitig die Badezimmer und der Technikraum
- Neubau - Erstbezug
- Gepflasterte Zufahrt bis zur Terrasse
- Gepflasterte Terrasse (nicht in der Wohnfläche enthalten)
- Bereinigtes Grundstück von Holzbauten
- Zum Teil Bestands- Einzäunung
- Erschlossen hinsichtlich notwendiger Versorgungsanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon)
- Haustüren, Innentüren, Fenster verbaut
- Alle Innen-Wände verspachtelt, mit Tapete versehen, 1x hell gestrichen
- Flure im Erd- und Obergeschoss verflies
- Bäder verflies und nützlich mit Wandfliesen versehen
- Bäder mit notwendigen Sanitäröbekten (Ideal-Standard)
- Elektroarbeiten fertiggestellt mit Verdösung und Schaltern
- Küchenbereich vorbereitet für den Einbau einer Küche
- Innentreppe eingebaut
- Heizungssystem (Wärmepumpe) betriebsfertig
- Ein Energieausweis liegt zur Fertigstellung vor
- Einstufung nach KfW-Klassifizierung in Arbeit

Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensbök / Gnissau

## Todo sobre la ubicación

Willkommen in Gnissau – einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Ahrensbök, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft Ostholsteins. Hier wohnen Sie naturnah und dennoch bestens angebunden: Die Immobilie liegt an der Ahrensböcker Straße (B432), einer zentralen Verkehrsachse zwischen Bad Segeberg und der Lübecker Bucht. Ob zur Ostsee, nach Lübeck oder in die Holsteinische Schweiz – von hier aus sind Sie schnell am Ziel.

Die Doppelhaushälfte befindet sich am Ortseingang von Gnissau, in direkter Nachbarschaft zu einem abgeschlossenen Neubaugebiet. Die Umgebung ist geprägt von weiten Feldern, kleinen Wäldern und malerischen Seen – ideal für Spaziergänge, Radtouren oder einfach zum Durchatmen. Das nahe Naturschutzgebiet Ihlsee, der Wardersee sowie die Ostholsteiner Seenplatte bieten Natur pur in unmittelbarer Nähe.

Trotz des ländlichen Charakters ist die Anbindung ausgezeichnet: Über die B432 erreichen Sie in wenigen Minuten Ahrensbök, Bad Segeberg oder die A1 in Richtung Lübeck, Hamburg oder Fehmarn. Auch Eutin, Stockelsdorf und Lübeck sind bequem erreichbar – perfekt für Berufspendler und Familien.

Der tägliche Bedarf ist schnell gedeckt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in Ahrensbök (ca. 5 Autominuten) sowie in Bad Segeberg und Eutin. In Lübeck, Eutin und Bad Segeberg finden Sie zudem weiterführende Schulen, Fachärzte, ein vielfältiges Kulturangebot und attraktive Innenstädte.

Die Ostseestrände von Haffkrug, Scharbeutz oder Timmendorfer Strand erreichen Sie in nur 20 bis 25 Minuten – ideal für den kleinen Urlaub zwischendurch.

Kurzum: In Gnissau genießen Sie die Ruhe des Nordens, die Nähe zur Küste und eine Lage, in der Stadt, Land und Lebensqualität kein Widerspruch sind.

Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Número de propiedad: 25276005 - 23623 Ahrensböck / Gnissau

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Udo Schmahlfeldt

---

Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg

Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8

E-Mail: [bad.segeberg@von-poll.com](mailto:bad.segeberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)